gemeente **Roermond**

VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp:	**Vaststellen stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitskader Tegelarijeveld**
Zaaknummer:	**106687-2026**
Datum van indiening in iBabs:	**22 september 2026**

Voorstel

Aan de raad wordt voorgesteld:

1. het document 'Tegelarijeveld Roermond, Stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitskader' vast te stellen als stedenbouwkundig kader;
2. in afwijking van het door de raad op 17 februari 2022 genomen Aanwijzingsbesluit bindend adviesrecht buitenplanse omgevingsplanactiviteiten Roermond 2022, af te zien van het bindend adviesrecht voor de nieuwbouw van meer dan 10 woningen, indien een aanvraag voldoet aan dit stedenbouwkundig kader;
3. het document 'Tegelarijeveld Roermond, Stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitskader' conform artikel 4.19 Omgevingswet vast te stellen als beleidsregel, in aanvulling op de 'Welstandsnota Gemeente Roermond 2026'.

Inleiding

In 2023 is er een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen de gemeente en Wonen Zuid over de herontwikkeling van het Tegelarijeveld. De aanleiding voor het aangaan van de overeenkomst is enerzijds de noodzaak voor Wonen Zuid om de verouderde woningvoorraad in het Tegelarijeveld op te waarderen middels restauratie, sloop en nieuwbouw en anderzijds de wens van de gemeente om verdere sociale achteruitgang van de wijk een halt toe te roepen. Hoewel in 2023 al sprake was van een schetsontwerp van Wonen Zuid is in samenwerking met de gemeente gekeken naar de mogelijkheid om meerdere kansen te koppelen aan de opgave van Wonen Zuid. Dit heeft geleid tot voorliggende integrale visie voor het Tegelarijeveld als geheel.

Beoogd effect

De leefbaarheid in het Tegelarijeveld te verbeteren door de wijk aantrekkelijker te maken als woongebied voor zowel de huidige als nieuwe bewoners door transformatie van de woningvoorraad en door een kwaliteitsimpuls te geven aan de openbare ruimte.

Argumenten

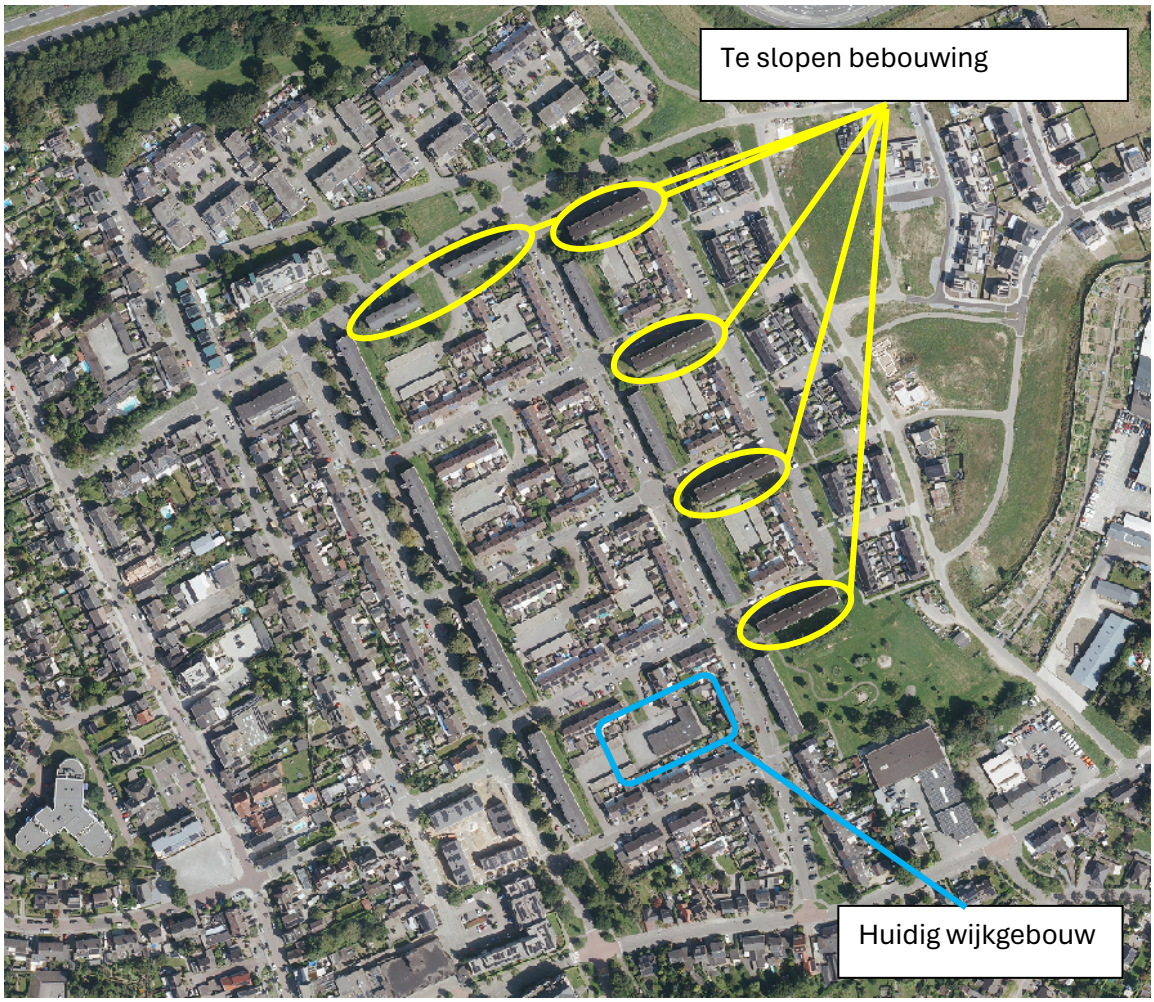
1.1 De stedenbouwkundige visie met beeldkwaliteitsplan is opgesteld door de gemeente en Wonen Zuid

Wonen Zuid en de gemeente hebben intensief samen gewerkt om te komen tot het voorliggende plan. Vanwege de gedeelde verantwoordelijkheid van gemeente en Wonen Zuid voor de herontwikkeling van het Tegelarijeveld is ervoor gekozen om gezamenlijk deze opdracht te verstrekken. Het plan is opgesteld door Archion in samenwerking met de gemeentelijk stedenbouwkundige en goedgekeurd door de Adviescommissie omgevingskwaliteit (AOK). Voorliggende visie geeft niet alleen de mogelijke ontwikkeling weer van het Tegelarijeveld voor de komende 10 tot 15 jaar maar geeft tevens harde

kaders voor het niveau van beeldkwaliteit dat we nastreven in deze wijk. Het beeldkwaliteitsplan dat onderdeel uitmaakt van deze visie kan als toetsingskader worden gebruikt door de AOK in de verdere uitwerking van de ontwerpen van de verschillende gebouwen.

1.2 De woningvoorraad in het Tegelarijeveld is verouderd en deels nog niet verduurzaamd

De komende jaren sloopt Wonen Zuid zes appartementengebouwen grenzend aan de Schout Wylerstraat en de Schepen van der Portenstraat, dit betreft circa 143 woningen. Deze woningen zijn verouderd, hebben slechte energielabels, geen lift en zijn derhalve in het oordeel van Wonen Zuid niet rendabel om te renoveren. De gestapelde woningen worden vervangen door zowel gestapelde woningen (met lift) als grondgebonden woningen. De overige, overwegend grondgebonden, woningvoorraad in eigendom van Wonen Zuid wordt vanaf circa 2030 gerenoveerd. In samenspraak met de gemeente is gekeken naar de impact van de sloop op de wijk als geheel en is gekeken naar meekoppelkansen. Hierbij is speciale aandacht gegaan naar het versterken van de leefbaarheid, het ontmoeten en het versterken van de groenstructuur binnen het Tegelarijeveld.

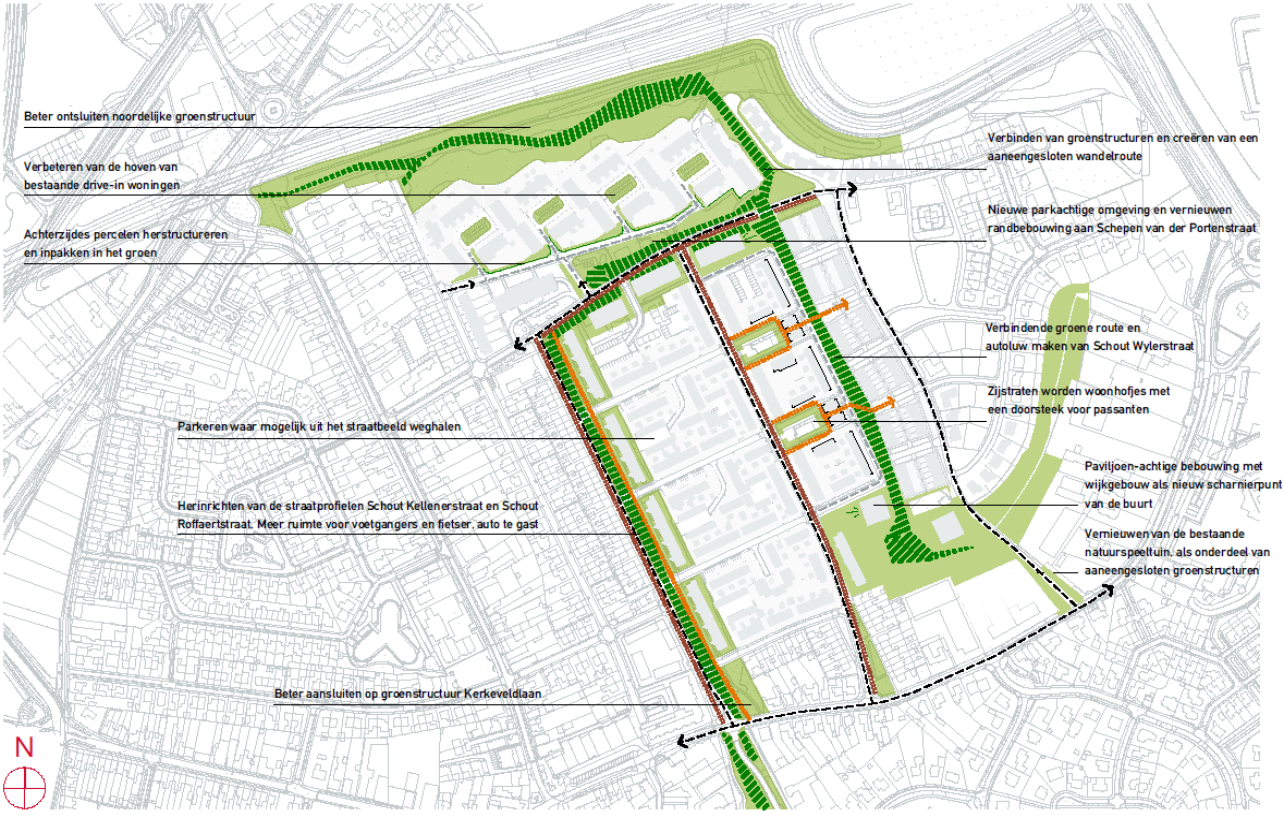


Afbeelding 1 in geel de te slopen bebouwing

1.3 De leefbaarheid staat onder druk in het Tegelarijeveld

Groen

Het Tegelarijeveld is ruim van opzet, gebouwd in de jaren 60 van de vorige eeuw. Er is veel groen aanwezig, echter ligt dit verscholen achter de aanwezige bebouwing. Hierdoor wordt het aanwezige groen ervaren als onveilig. In de voorliggende stedenbouwkundige visie worden de aanwezige groenstructuren aan elkaar gekoppeld. Middels een reeds aanwezige noord-zuid groenstrook die het Tegelarijeveld scheidt van het Neeldervelt wordt de groenstrook ten zuiden van de N280 in het Noorden en de natuurspeeltuin in het Zuiden met elkaar verbonden (groene pijlen in afbeelding 2). Hierdoor worden veilige routes door de wijk gecreëerd met verbindingen voor langzaam verkeer waarin ruimte is voor spelen en ontmoeten maar ook voor biodiversiteit, waterberging en het tegengaan van hittestress. Door het verbeteren van de verschillende groenstructuren en deze aan elkaar te koppelen waardoor deze intensiever worden gebruikt, is er meer controle in en op het groen wat een positief effect heeft op de sociale veiligheid in het Tegelarijeveld.



Afbeelding 2 Stedenbouwkundige visie Tegelarijeveld

Verkeer

Tevens wordt door verschillende ingrepen in de infrastructuur de verkeersveiligheid verbeterd. Zo worden er naast een vrijliggende verbinding voor langzaam verkeer van de Wilhelminastraat tot aan het Niellervelt, brede fietsstroken aangelegd waardoor het straatprofiel (optisch) wordt versmald wat een snelheid remmend effect heeft. Ook wordt de aansluiting van de Schepen Golsteynstraat en Schepen Tylbadestraat op de Schout Wylerstraat afgesloten waardoor enerzijds het verkeer op de Schout Wylerstraat zal afnemen en anderzijds er ruimte ontstaat om grondgebonden woningen in een hof toe te voegen op de plaats van de huidige garagestraten. Het verminderen van de verkeersintensiteit door het gericht afsluiten van twee straten, in combinatie met het verwijderen van de haakse (dwars)parkeerplaatsen in de groenstrook aan de Schout Wylerstraat, biedt de gelegenheid om de groene noord-zuidverbinding te verbreden en een kwaliteitsimpuls te geven waardoor een veilige vrijliggende noord-zuid verbinding ontstaat door de wijk.

Wijkgebouw

Een ander belangrijk onderdeel van het plan om te leefbaarheid en de sociale veiligheid te verbeteren in het Tegelarijeveld vormt de verplaatsing van het wijkgebouw. Het huidige wijkgebouw in het Tegelarijeveld is een voormalig schoolgebouwtje aan de Schepen van Hertefeltstraat en ligt verborgen tussen bestaande woningen waardoor het slecht zichtbaar en vindbaar is. Het gebouw is verouderd en de staat is niet goed. Het huidige wijkgebouw is eigendom van de gemeente en ligt ook op gemeentegrond. Het wijkgebouw wordt geëxploiteerd door de wijkraad Tegelarijeveld en wordt gebruikt door verschillende verenigingen en enkele ruimten zijn permanent verhuurd aan opbouwwerk en er zijn spreekkamers voor politie en het wijkteam waarin ook de gemeente zitting neemt.

Als alternatieve locatie voor het wijkgebouw is de begane grond van het nieuw te realiseren appartementengebouw aan de natuurspeeltuin in beeld. Deze locatie wordt zeer geschikt geacht vanwege de ligging op het kruispunt van verschillende groenstructuren, aan een speeltuin/park en op een zeer zichtbare plaats tussen het Tegelarijeveld en het Neeldervelt. Tevens zorgt meer levendigheid aan de rand van de natuurspeeltuin voor meer ogen op de speeltuin waardoor de sociale controle en daarmee het gevoel van (sociale) veiligheid toeneemt.

De verplaatsing van het wijkgebouw wordt momenteel nader uitgewerkt waarbij ruim aandacht is voor de raakvlakken van deze huiskamerfunctie in het Tegelarijeveld met de doelstellingen uit het Wijken en kernenbeleid, het wijkaccomodatiebeleid, het gebiedsgericht werken maar ook met de Wonen-Welzijn-zorg visie. Op de plek van het huidige wijkgebouw kunnen vervolgens een 6-tal levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd.



Afbeelding 3 Stedenbouwkundig plan

1.4 Het stedenbouwkundig plan wordt gefaseerd uitgevoerd

Het stedenbouwkundig plan bestaat uit verschillende deelgebieden die gefaseerd worden uitgevoerd. De uitvoering van fase 1 is voorzien tot 2030. Fase 2 tussen 2030 en 2035 en fase 3 en 4 zijn voorzien in de periode daarna. Dit neemt overigens niet weg dat er wordt gekeken in hoeverre het mogelijk is om nu al ingrepen in de openbare ruimte te doen zoals het vergroten van de biodiversiteit of het opwaarderen van de natuurspeeltuin. Geen kans zullen we onbenut laten om te versnellen waar dit kan.

Het plan wordt gefaseerd uitgevoerd. In Deelgebied Noord (langs de Schepen van der Portenstraat) worden in de eerste fase 24 appartementen gesloopt en komen er circa 30 tot 45 appartementen voor terug. In de nieuwe plannen is het gebouw meer naar het Noorden geplaatst waardoor de afstand tot de bestaande bebouwing wordt vergroot met gevolg dat er enkele bouwlagen kunnen worden toegevoegd. Hierdoor dient wel een aanpassing te worden gedaan aan de infrastructuur.
In de eerste fase worden tevens 24 appartementen gesloopt in Deelgebied Zuid (rond de natuurspeeltuin) die worden vervangen door twee appartementengebouwen met in totaal ca 38 woningen. In deze twee gebouwen zouden naast het wijkgebouw, andere maatschappelijke of commerciële functies (in de vorm van bijvoorbeeld een gezondheidscentrum) aan de plint kunnen worden toegevoegd. Vanuit de ligging tussen het Tegelarijeveld en het Neeldervelt ontstaan kansen voor de inwoners van beide wijken om van deze voorzieningen gebruik te maken. Dit zal naar verwachting ook een positieve bijdrage leveren aan de sociale cohesie tussen de inwoners.

In de tweede fase worden in Deelgebied Midden vervolgens ook 48 gestapelde woningen gesloopt waar circa 20 tot 25 grondgebonden woningen voor worden terug gebouwd. Ook de sloop van het wijkgebouw behoort tot deze fase. In de laatste fase worden in Deelgebied Noord aan de Schepen van der Portenstraat nog eens 47 woningen gesloopt waarvoor 55 tot 75 gestapelde woningen voor terug komen. Hiermee komt het totaal aantal te realiseren woningen in het Tegelarijeveld rond de 160 woningen te liggen.



Afbeelding 4 Fasering

De afspraken tussen de gemeente en Wonen Zuid, alsmede afspraken ten aanzien van het verhaal van kosten, taken en verantwoordelijkheden dienen in een nog op te stellen anterieure overeenkomst te worden geborgd. Zodra er meer duidelijkheid bestaat over de totale kosten voor de herontwikkeling van het Tegelarijeveld, en de verdeling daarvan tussen Wonen Zuid en de gemeente wordt dit vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Het is de verwachting deze overeenkomst later dit jaar aan het college te kunnen aanbieden.

Het doel van Wonen Zuid is om een grotere differentiatie in de woningen te realiseren in het Tegelarijeveld. Alle te slopen woningen zijn eigendom van Wonen Zuid en vallen in de categorie sociale huurwoning. Alle nieuw te realiseren woningen vallen ook in de categorie sociale huurwoning met uitzondering van gebouw Zuid B. Deze 18 á 20 woningen zijn voorzien in de middenhuur.

1.5 Op het stedenbouwkundig plan heeft participatie plaatsgevonden

Om inwoners actief te betrekken bij de plannen is op 11 maart van dit jaar een participatietraject gestart. Gezien de integraliteit en complexiteit van de opgave vindt participatie plaats op verschillende onderwerpen en niveaus van de participatieladder. Het participatietraject bestaat uit twee onderdelen. Het eerste deel richtte zich op het stedenbouwkundig plan en is inmiddels afgerond. De resultaten hiervan zijn verwerkt in de stedenbouwkundige visie en als afzonderlijke bijlage toegevoegd. Het tweede deel is recent gestart en richt zich op de wensen, kansen en behoeften van wijkbewoners. Dit traject loopt in ieder geval tot het einde van dit jaar. De uitkomsten vormen waardevolle input voor de wijkcoalitiepartners bij het opstellen van de wijkagenda 2027-2028. Daarnaast worden inwoners betrokken bij onderwerpen als de inrichting van het groen, speelvoorzieningen en de toekomstige invulling van het wijkgebouw. Ook wordt gevraagd welke verwachtingen bewoners hebben van deze voorziening en welke behoeften er in de wijk leven.

Participatie is van groot belang voor het slagen van de herontwikkeling van het Tegelarijeveld. Daarom werken de gemeente, Wonen Zuid en Nester hierin nauw samen. De drie partijen hebben gezamenlijk een gespecialiseerd bureau geselecteerd om de participatie en communicatie te begeleiden. De werkwijze van dit bureau kenmerkt zich doordat medewerkers gedurende een periode zichtbaar aanwezig zijn in de wijk. Hierdoor worden ook inwoners bereikt die doorgaans niet deelnemen aan traditionele informatiebijeenkomsten. Op deze manier streven we ernaar een zo breed mogelijke groep bewoners te betrekken bij de ontwikkeling van hun wijk en de betrokkenheid bij de leefomgeving duurzaam te versterken.

2 Met de vaststelling van de stedenbouwkundige visie stelt de raad kaders voor de herontwikkeling van de wijk. Indien een aanvraag omgevingsvergunning (Bopa) past binnen deze stedenbouwkundige visie, dan heeft een bindend adviesrecht op een dergelijke aanvraag geen meerwaarde

Met de vaststelling van deze stedenbouwkundige visie wordt een nieuw toekomstbeeld neergezet voor de wijk Tegelarijeveld. Om al deze ontwikkelingen mogelijk te maken zullen de komende jaren verschillende omgevingsvergunning voor een zogenaamde buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna ook: Bopa) worden aangevraagd omdat deze niet passend zijn binnen het omgevingsplan. Het is waarschijnlijk dat deze aanvragen zullen vallen onder de categorie van gevallen waarvoor de raad zichzelf op 17 februari 2022 een bindend adviesrecht heeft toegekend op grond van artikel 16.15a Ow. Het gaat dan om de nieuwbouw (geen functiewijziging of transformatie) van meer dan 10 (bedrijfs)woningen op een locatie waar het omgevingsplan daar nog niet in voorziet. Dit besluit houdt in dat de raad een positief advies ten aanzien van de aanvraag dient af te geven voordat de omgevingsvergunning voor de aangevraagde Bopa kan worden verleend.

Gelijktijdig met het vaststellen van de stedenbouwkundige visie wordt uw raad gevraagd om af te zien van het bindend advies voor het Tegelarijeveld. Immers wordt door de stedenbouwkundige visie een

grondslag gecreëerd waaruit de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (onder de Omgevingswet (Ow) de opvolger van het begrip ‘goede ruimtelijke ordening) blijkt waarop toekomstige aanvragen moeten worden beoordeeld. Een separaat positief advies op afzonderlijke Bopa’s heeft dan weinig meerwaarde meer, maar zorgt wel voor een langere behandeltermijn van de aanvraag.

Dit neemt overigens niet weg dat elke afzonderlijke Bopa aan dient te tonen dat deze passend is binnen zowel de Stedenbouwkundige visie als binnen het geldend beleidskader, waaronder in ieder geval wordt begrepen een beoordeling door de AOK en een bouwtechnische beoordeling, voordat deze kan worden verleend.

3. *Het is noodzakelijk om het document vast te stellen als beleidsregel op grond van artikel 4.19 van de Omgevingswet en te integreren in het gemeentelijk welstandsbeleid*

Artikel 4.19 van de Omgevingswet bepaalt dat de gemeenteraad beleidsregels vaststelt voor het uiterlijk van bouwwerken, als het omgevingsplan daar regels over bevat en de toepassing daarvan uitleg behoeft. Dit laatste is het geval: artikel 22.29 van het omgevingsplan gemeente Roermond bepaalt (onder andere) dat aanvragen omgevingsvergunningen voor ruimtelijke bouwactiviteiten moeten worden getoetst aan de beleidsregels die de gemeenteraad op grond van artikel 4.19 Omgevingswet heeft vastgesteld.

Het document ‘Tegelarijeveld Roermond, Stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitskader’ bevat naast een stedenbouwkundige visie, ook een beeldkwaliteitskader. Om te borgen dat toekomstige bouwaanvragen ten aanzien van architectuur/welstandsaspecten (materialisatie, kleurgebruik, ontwerpprincipes, etc.) aan de uitgangspunten het document kunnen worden beoordeeld, moet het document conform artikel 4.19 Omgevingswet dus worden vastgesteld als beleidsregel.

Conform hoofdstuk 8 van de Welstandsnota Gemeente Roermond 2026 worden de beeldkwaliteitseisen daarna gezien als bijzondere welstandsregels, in aanvulling op de welstandsnota.

Op deze manier wordt het document onderdeel van het welstandsbeleid van de gemeente Roermond, waardoor deze aspecten kunnen worden getoetst door de Adviescommissie Omgevingskwaliteit (AOK) wanneer een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit wordt ingediend. Ook wordt hiermee geborgd dat de woningen bij toekomstige renovaties blijven voldoen aan de gewenste ruimtelijke- en beeldkwaliteit.

Kanttekeningen en risico’s bij voorgestelde beslispunten

1.1 Het vaststellen van de stedenbouwkundige visie is geen garantie dat het project wordt gerealiseerd

Het vaststellen van de visie betekent niet dat deze ook in deze vorm wordt gerealiseerd. Mogelijk dat de factoren tijd, geld en kwaliteit leiden tot wijzigingen in de visie. Hoe verder weg de ontwikkeling in de toekomst ligt hoe groter de kans dat deze zal wijzigen. Voor fase 1 en fase 2 zijn de afspraken heel concreet en kan worden gesteld dat deze in de voorgestelde vorm zullen worden gerealiseerd. Voor fase 3 en 4 echter dienen er nog aanvullende onderzoeken te worden uitgevoerd voordat de realisatie van deze planonderdelen aan de beurt zijn.
Momenteel wordt er gerekend aan de totale kosten voor de ingrepen en hoe deze kosten worden verdeeld onder de gemeente en Wonen Zuid. Het is de verwachting dat dit voor het eind van het jaar in een anterieure overeenkomst is vastgelegd.

Historisch overzicht
- Presentatie Wijkvisie Tegelarijeveld Wonen Zuid aan het college in 2023
- Het college heeft op 11 juli 2023 besloten tot het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst met Wonen Zuid.
- Op 10 maart 2026 heeft het college besloten de participatie op te starten op basis van het concept stedenbouwkundig plan waarin de verplaatsing van het wijkgebouw is opgenomen.

Financiële gevolgen
Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen maar legt wel de verbinding om vanuit alle betrokken partijen ieder voor zijn of haar deel de exploitatiekosten voor deze wijkontwikkeling te dragen. De kosten van de gemeente worden gedekt uit het budget van € 300.000,- dat beschikbaar is gesteld voor het Tegelarijeveld dat middels resultaat bestemming in de jaarrekening 2025.
Een anterieure overeenkomst dient opgesteld te worden waarin de afspraken tussen de gemeente en Wonen Zuid nader uitgewerkt worden. Via de reguliere P&C cyclus zal een voorbereidings- en uitvoeringsbudget worden voorgelegd.

Communicatie en participatie
De herontwikkeling van het Tegelarijeveld vraagt om zorgvuldige communicatie en een blijvende dialoog met bewoners en andere belanghebbenden. Samen met Wonen Zuid en Nester zet de gemeente daarom in op een transparant communicatie- en participatieproces. Via een combinatie van bewonerscontacten, participatieactiviteiten en de projectwebsite www.tegelarijeveld.nl worden inwoners geïnformeerd over de plannen en uitgenodigd om mee te denken over de toekomst van hun wijk.

Het document ‘Tegelarijeveld Roermond, Stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitskader’ moet op grond van artikel 3:42 Algemene wet bestuursrecht na vaststelling als beleidsregel worden gepubliceerd in het Elektronisch Gemeenteblad.

Uitvoering en evaluatie
Na vaststelling van het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitskader worden de vergunningen voor zowel de sloop van de gebouwen van Wonen Zuid als de ontwerpen van de nieuw te realiseren bebouwing nader voorbereid. Voor de realisatie van de verschillende onderdelen van het plan dienen verschillende separate Bopa procedures te worden doorlopen.

Bijlagen
Bijlage 1 - Concept raadsvoorstel
Bijlage 2 - Concept raadsbesluit
Bijlage 3 - Tegelarijeveld Roermond, Stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitskader d.d. 2-09-26
Bijlage 4.1 & 4.2 - Verslag van de participatie

Met vriendelijke groet,

het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

J. van Putten Y.F.W. Hoogtanders